

## Führung und Kommunikation

## Nach dem 2. Mietsrechtspaket sollen Mieter noch weiter reguliert werden. Ist das sinnvoll, Herr Wittlinger?

Der Preis für Baguettes war in Frankreich bis 1986 gesetzlich festgelegt. Sollte dieses Relikt aus Revolutionszeiten ein Vorbild für unseren deutschen Bundesjustizminister sein? Das fragt sich Axel-H. Wittlinger, Geschäftsführer der Stöben Wittlinger GmbH in Hamburg. Er sagt: „Ja, die Mietmärkte in Ballungsgebieten und Universitätsstädten sind teilweise angespannt. Ja, die Mieten sind in den vergangenen Jahren in diesen Gebieten gestiegen. Ja, die Nachfrage übersteigt in gefragten Stadtteillagen das Angebot. Richtig ist aber auch: Seit Anfang 2015 steigen die Mieten bundesweit kaum noch, sind im Osten, außer in Berlin, sogar teilweise rückläufig. Auch in Hamburg werden zu hohe Mietforderungen nicht akzeptiert.“



Axel-H. Wittlinger. Foto Stöben Wittlinger

Das Justizministerium plant in seinem zweiten Mietrechtspaket jetzt, die Mietpreisentwicklung noch stärker staatlich zu beeinflussen, wie den Brotpreis zu Mangelzeiten in Frankreich. Dabei ist der Mietmarkt schon seit langem durch die Kapungsgrenze und seit neuestem durch die Mietpreisbremse stark reguliert. Zusätzlich soll jetzt der Bezugszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietenspiegel von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Mietenspiegel sollten ursprünglich bei Mieterhöhungen im Bestand zur Streitschlichtung beitragen. Durch die Einführung der Mietpreisbremse mutieren sie jetzt zum Mietpreisbegrenzungsinstrument bei der Neuvermietung.

Die aktuelle Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) hat ermittelt, dass diese Maßnahme einen massiven Wertverlust der Wohnungsbestände nach sich zieht. In Hamburg könnte sich die Wohnungsmiete im Mietenspiegel um über einen Euro je Quadratmeter Mietfläche je Monat reduzieren. Dadurch werden die Mieten im Bestand und auch bei der Neuvermietung auf Jahre „eingefroren“! Das bedeutet: weniger Geld für Renovierungen, Instandsetzungen, Energiesparen, kein Inflationsausgleich, weniger verfügbares Geld für steigende Kosten

durch staatliche Vorgaben und vor allen kein Ausgleich für steigende Löhne und Handwerkerkosten. Wer mit Immobilien für die Rente vorgesorgt hat, wird den Gürtel enger schnallen müssen. Auch für die allseits gewünschten und erforderlichen Neubaumaßnahmen steht dann mittel- und langfristig weniger Geld zur Verfügung.

„Die Politiker übersehen offenbar, dass die rentable Bestandvermietung in direktem Zusammenhang steht mit dem Vertrauen in die Zukunft, die notwendig ist, um langfristig in Neubauten zu investieren“, betont Axel-H. Wittlinger. „Dazu muss man wissen, dass über die Hälfte des Immobilienbestandes in Deutschland von Eigentümern gehalten wird, die oft nur wenige Wohnungen besitzen“. Vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sind traditionell die Rentenvorsorge des Mittelstandes. Diesen Vermietern würde es sehr schwer fallen, die sinkenden Einnahmen und den Wertverlust zu kompensieren.

### Über Stöben Wittlinger GmbH:

Erfahrung zählt sich aus. Seit 1984 steht der Name Stöben Wittlinger für kompetente Immobiliendienstleistungen. Gegründet wurde das inhabergeführte Hamburger Unternehmen von Axel-H. Wittlinger und der Kieler Otto Stöben Immobilien GmbH. Ein Schwerpunkt des Unternehmens liegt im Bereich Verkauf und Vermietung von privaten Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie dem Verkauf von Zinshäusern. Zum Leistungsportfolio gehören die Verwaltung von Zinshäusern und Wohnungseigentümergeinschaften und das Management von Büro- und Gewerbeimmobilien. Der regionale Schwerpunkt aller Tätigkeiten ist Hamburg, darüber hinaus verwaltet Stöben Wittlinger Gewerbeimmobilien im gesamten norddeutschen Raum. Kompetenz und Serviceorientierung mit dem Blick auf die Ziele der Kunden sind der Mittelpunkt des Angebots bei Stöben Wittlinger.

Bei den Wohnungsgiganten und -konzernen sieht das ganz anders aus. Die börsennotierten Wohnungsgesellschaften sind bisher jedenfalls nicht durch große Neubauaktivitäten aufgefallen, sie nutzen das niedrige Zinsniveau zum Kauf von Gesellschaften mit Wohnungsbeständen.

Es wird für 50 Jahre und länger gebaut.

In Ballungsgebieten werden neue Wohnungen dringend gebraucht! Wegen der niedrigen Zinsen werden Eigennutzer deshalb vielleicht auch weiterhin Wohnungen bauen oder kaufen und selbst bewohnen. Ob aber auch Kapitalanleger bei politisch veranlassten Restriktionen weiterhin in renditearme Wohnungen investieren werden, ist die Frage. Die Antwort hängt nicht nur von der Entwicklung der Zinsen ab, sondern auch davon, wie groß der Vertrauensverlust durch die jedes Jahr neu beschlossenen Regulierungsmaßnahmen ist. „Für diese Überregulierung gibt es keinen vernünftigen Grund. Die Mieten in Deutschland liegen längst nicht so hoch wie in den meisten europäischen Nachbarländern, und Deutschland erlebt auch keine Krise und keine Revolution. Deutschland fehlen lediglich in Ballungsgebieten Wohnungen. Diese schafft man nicht durch Regulierung, sondern dadurch, dass man Bestandhaltern und Investoren Sicherheit und Vertrauen in die gesetzlichen Rahmenbedingungen gibt. Diese dürfen keine Verfallzeit haben wie Baguette, sondern müssen auf die in der Immobilienwirtschaft notwendigen, langfristigen Planungen abgestimmt sein. Schließlich wird für 50 Jahre und länger gebaut“, fasst Axel H. Wittlinger zusammen.

Astrid Grabener

## LERNWERKSTATT

„HR für die  
Zukunft  
der Arbeit“

AM 19. APRIL UND 31. MAI IN HAMBURG  
MEHR ERFAHREN PER KLICK!

